



技術鑑價入門

報告人

華淵鑑價股份有限公司

總經理陳聯興



華淵鑑價股份有限公司

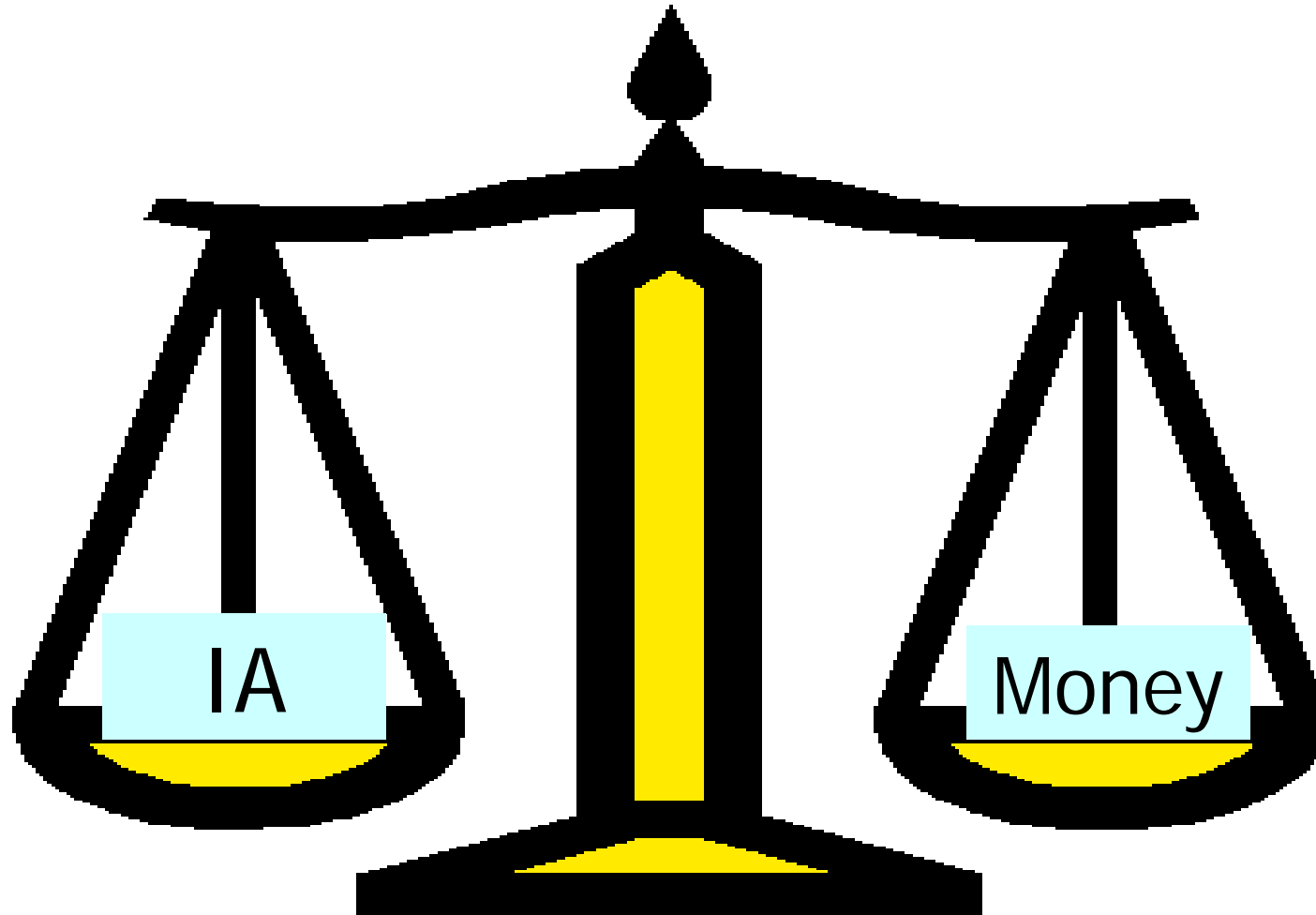
群益不動產估價師聯合事務所

經濟部工業局認證鑑價單位

The Whole subject of appraisal of property

It's not an **Art** and it's not a
Science

It's a **Mystery**





How to Turn Intangible Assets into Money

- ❁ 壹、前言
- ❁ 貳、定性分析
- ❁ 參、價值原則
- ❁ 肆、定量分析
- ❁ 伍、鑑價報告書
- ❁ 陸、結論

What is Intangible Asset

一、無形資產的定義

1、根據國際評估準則(IVS) 國際評估指南4 無形資產評估

- 不具備物理形態
- 賦予其擁有者權益和特權
- 通常能為其擁有者帶來收益的資產

2、根據我國財務會計準則公報第37號之定義

乃指無形體存在之營業用資產，其具有下列特質：無實體存在，不能觸摸

- 具有可辨認性。
- 可被企業控制。
- 具有未來經濟效益。

並同時符合下列認列條件：

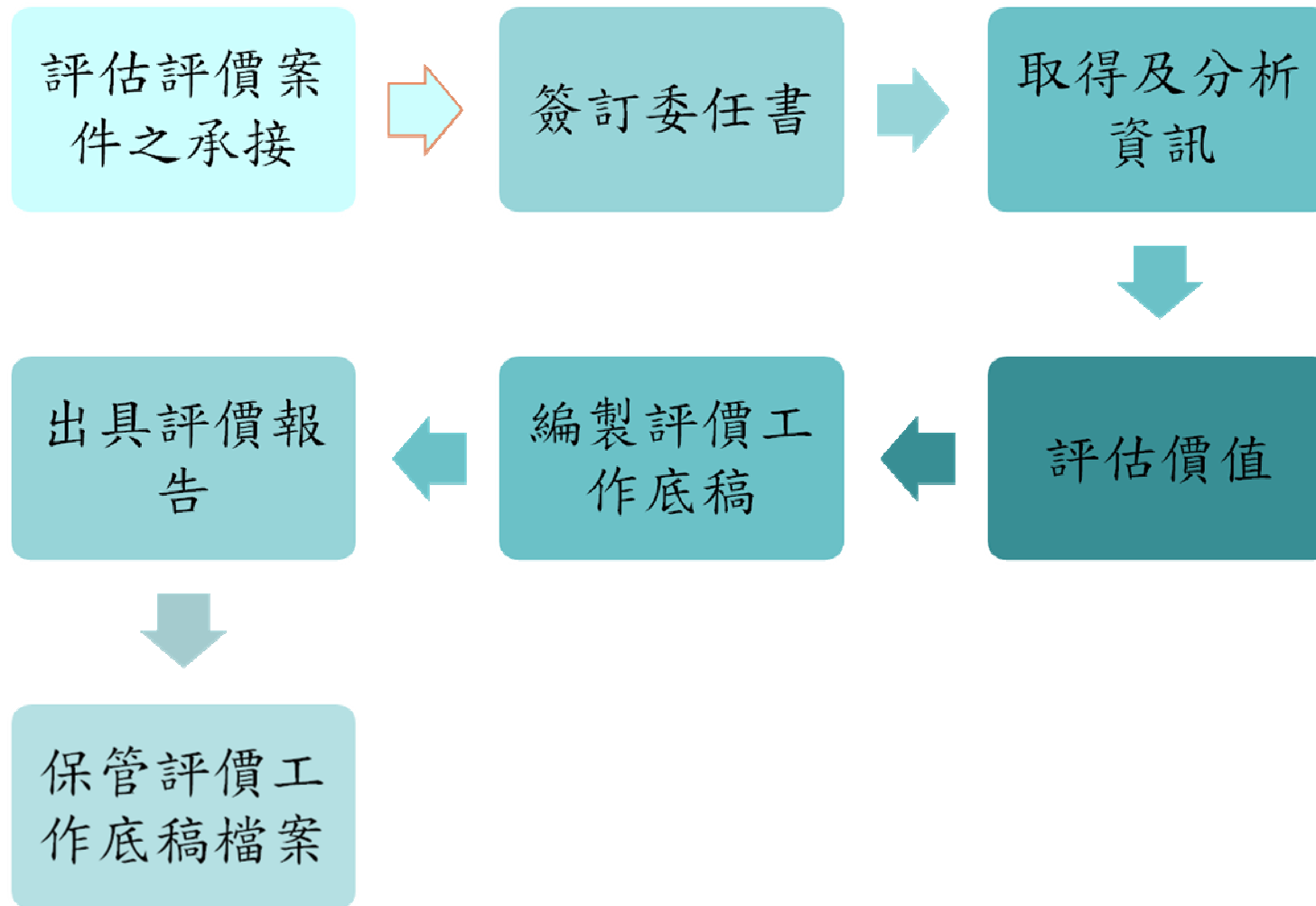
- 資產之未來經濟效益很有可能流入企業。
- 資產之成本能可靠衡量。

二、無形資產鑑價之目的

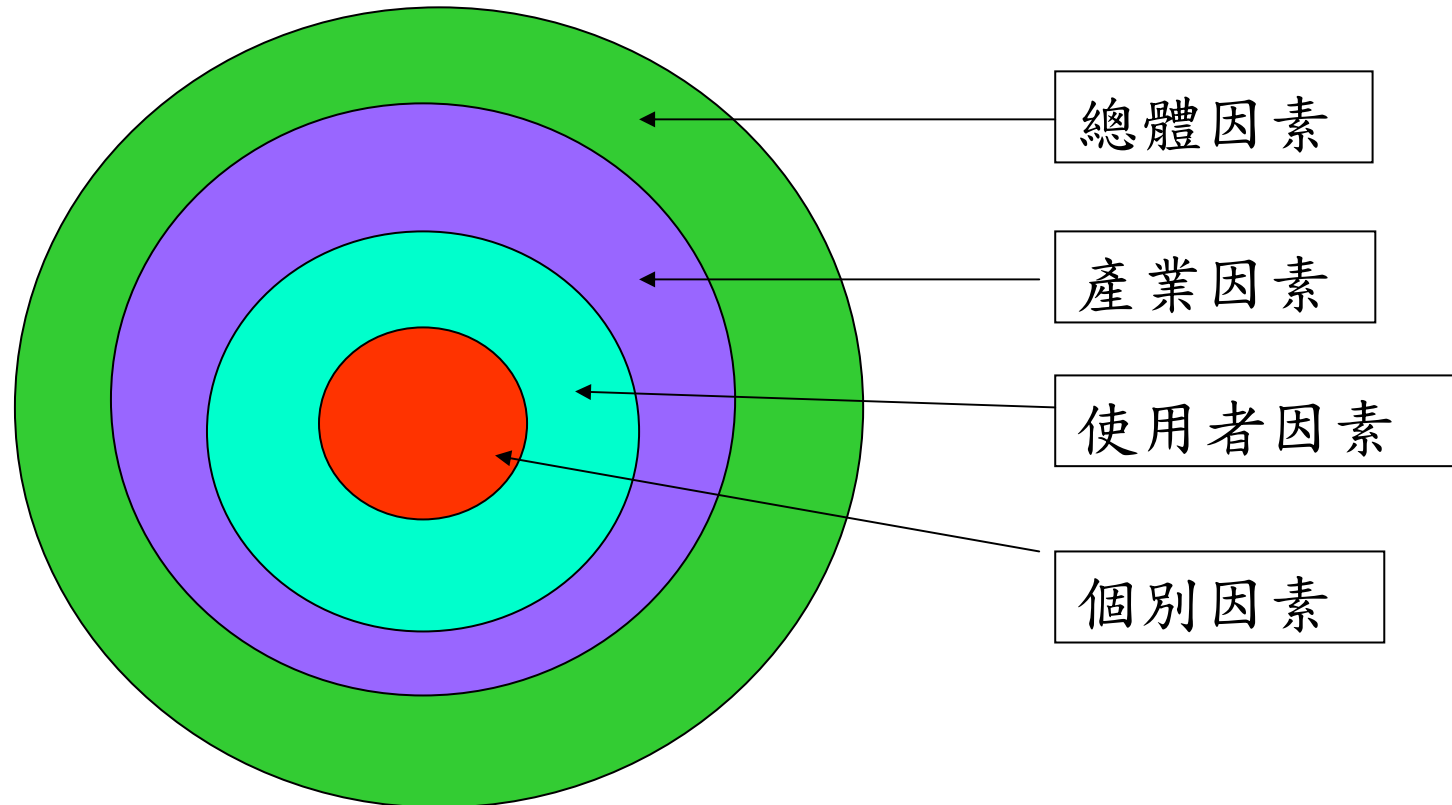
- 1 交易之價值參考
- 2 權利金或授權金合理價值參考
- 3 技術作價入股價值參考
- 4 稅務考量
- 5 法律爭議之價值參考
- 6 符合財務報導
- 7 符合公開發行公司取得或處分資產作業要點
- 8 其他

三、無形資產鑑價程序

根據台灣會計研究基金會評價準則第4號公報之規定如下圖



影響無形資產價值之因素圖

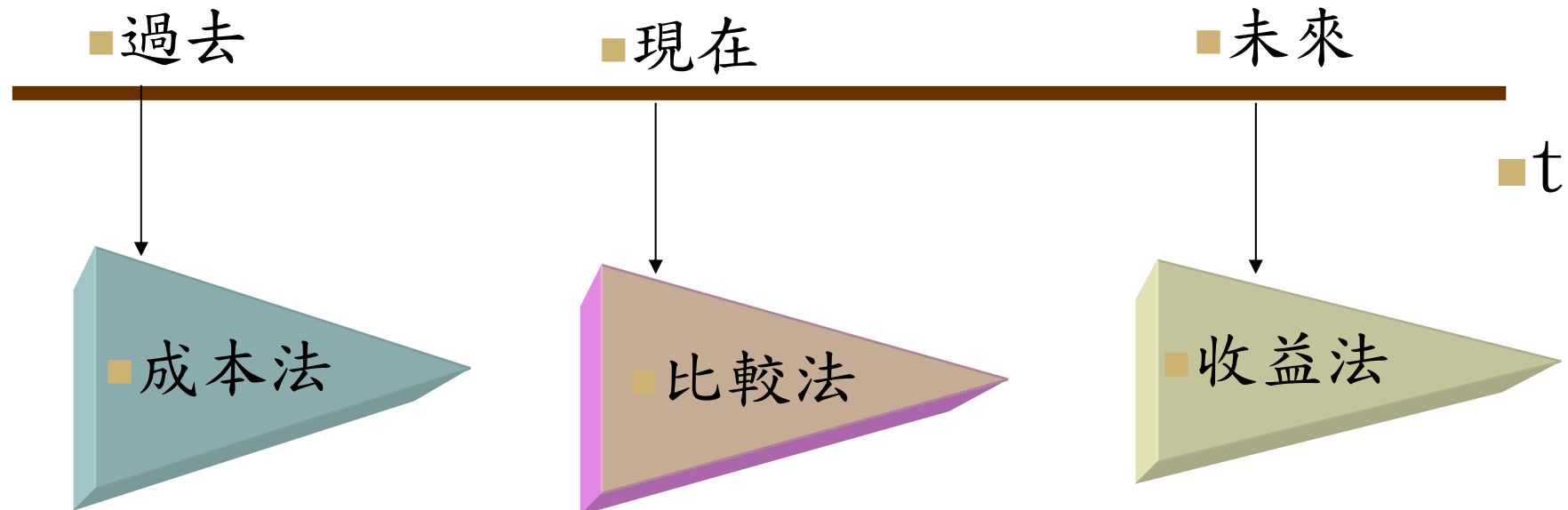


參、價值原則

- 一、需求與供給原則 (Principle of Demand and Supply)
- 二、變動原則 (Principle of Change)
- 三、替代原則 (Principle of Substitution)
- 四、最有效使用原則
(Principle of Highest and Best Use)
- 五、收益遞增遞減原則
(Principle of Increasing and Decreasing)
- 六、貢獻原則 (Principle of Contribution)
- 七、預測原則 (Principle of Anticipation)

肆：定量分析

資產評價方法大體而言可分為三大方法，即成本法，收益法，比較法三種，其餘由此三大方法再作演繹有：比率法、分配法、工業標準法…等數十種。



1、意義：

市場法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算評價標的價格。

2、適用場合

- (1) 活絡的資產交易市場。
- (2) 交易案例所有資訊容易取得。

成本法

重建成本

- 與評價標的相同或極類似之標準、設計、配置及品質，於價格日期重新**複製**所需之成本

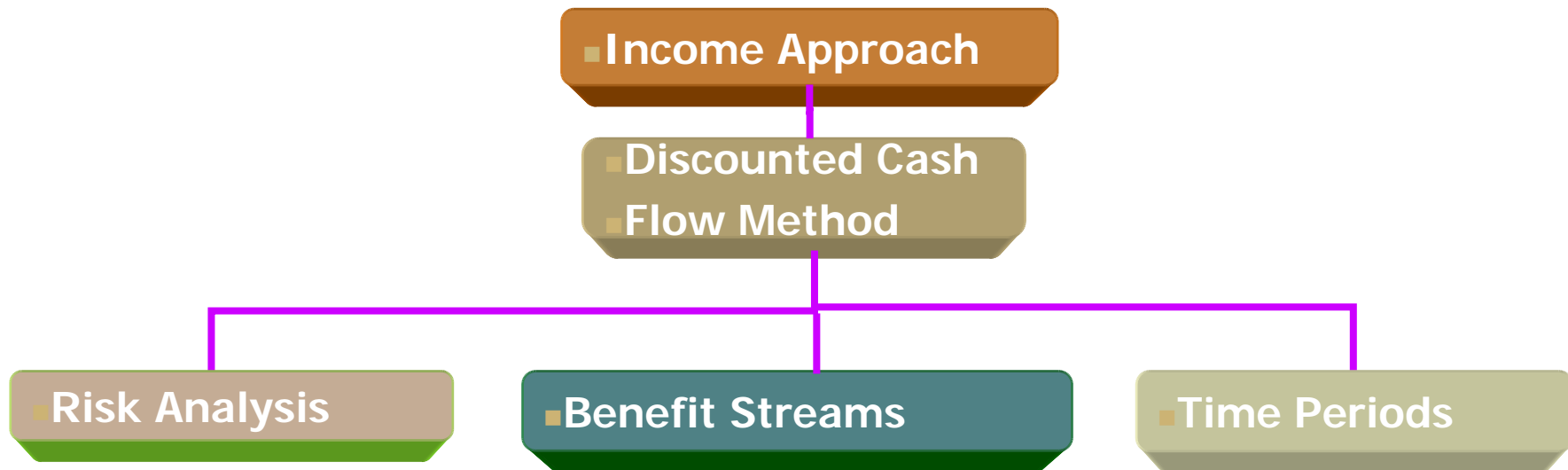
重置成本

- 與評價標的相同效用之標的，以現代標準、設計及配置，於價格日期**重置**所需之成本

收益法(1/2)

1、意義：

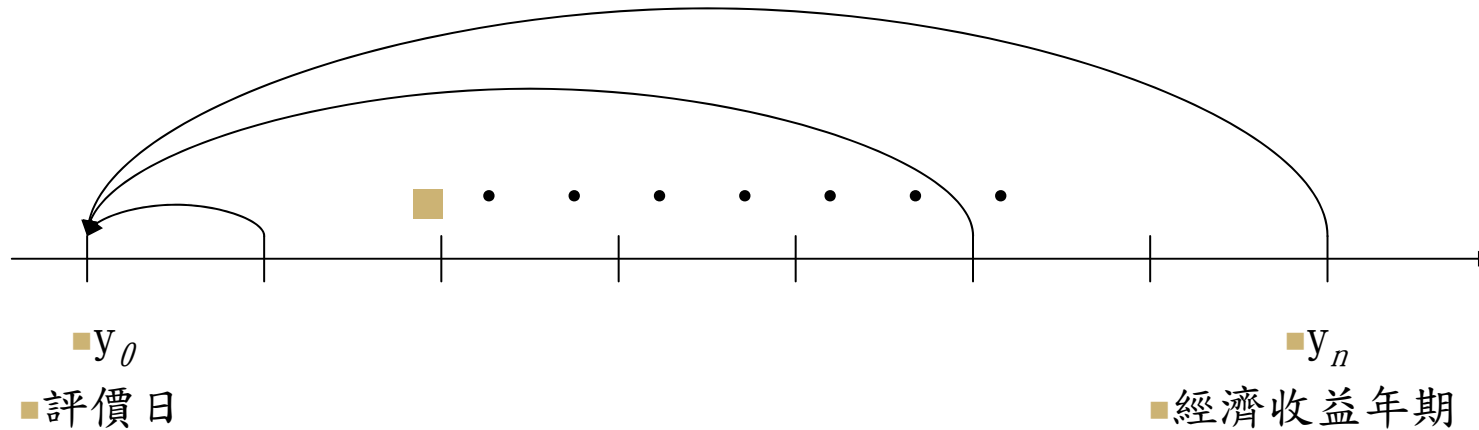
指以評價標的未來可預期之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之折現率推算評價標的價格之方法。





Taiwan Valuation Group

收益法(2/2)



■ 第 n 年

未來可產生現金流量 CF_i

$$\sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1 + r_i)^i}$$

- CF_i : 第 i 期的淨收益 ;
- r_i : 第 i 期折現率(Discount Rate) ;
- i : 各期期數 ;
- n : 總期數。



伍、鑑價報告書(圖釋)

委託單位、勘估標的

評價基準日、報告日期

價值條件

評價目的

價值前題、價值假設、限制

價值分析、結果

陸：結論

- 一、價值由定性分析、定量分析綜合結論。
- 二、評價是一個合理推論的過程，在合理的前提及假設下，運用邏輯的推理及經驗的判斷，得到可驗證的結論。
- 三、鑑價是一門科學及藝術的綜合體。



Thank you

感 謝 聆 聽

敬請指導



華淵鑑價股份有限公司

群益不動產估價師聯合事務所

經濟部工業局認證鑑價單位

報告人—陳聯興

學歷	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 中興大學農業經濟系 ➤ 高雄第一科技大學財務管理碩士 ➤ 經濟部「跨領域高級人才培訓計畫」MMOT台灣、美國培訓班結業
證照	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不動產估價師高考及格 ➤ IACVA認證『企業評價師』(CVA)；『無形資產專家』(SIA) ➤ CCIM 美國不動產投資分析師 ➤ MRICS 英國皇家測量師 ➤ Passed ASA ME2(Machinery and Equipment Valuation level 2) ➤ ROC仲裁人
經歷	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 華淵鑑價股份有限公司總經理 ➤ 台灣資產評估協會常務理事 ➤ 評價案件超過5,000件；資產評估年資約20年。